

Muggauberg, 8152 Stallhofen | Haus | Objektnummer: 5633/162

PROVISIONSFREIER Erstbezug in sonniger Höhenlage – Ruhelage am Waldrand mit schneller Anbindung!



Ihr Ansprechpartner
Mario Wölik, MSc
Geschäftsführer
+43 664/883 168 33

office@salwohnbau.at
<https://salwohnbau.at>

PROVISIONSFREIER Erstbezug! Exklusive Ausstattung - 3 Zimmer - 2 Parkplätze - Luftwärmepumpe - PV Anlage und Vieles mehr!



Lage

Eingebettet in vollkommene Ruhe und in die grünen Felder der Ortschaft finden Sie dieses tolle Neubauprojekt vor. Die Umgebung begeistert auf Anhieb, denn auch wenn man bereits nach kurzer Autofahrzeit sowohl den Nachbarort Krottendorf, als auch das Voitsberger Stadtzentrum erreicht - befindet man sich vor Ort in sonniger und absolut ruhiger Lage. Diese bietet Ihnen und Ihrer Familie Privatsphäre und Idylle pur. Natürlich sind Ihnen umliegend diverse Nahversorger, Bildungseinrichtungen, Kindertagesstätten und Vieles mehr geboten. Lassen Sie sich vor Ort überzeugen und entdecken Sie Ihre Nachbarschaft, die umliegenden Wanderwege und Freizeitmöglichkeiten, sowie auch viele Cafés und Restaurants - die in Voitsberg auf Ihren Besuch warten.

Beschreibung

Dieses Wohnprojekt am **Muggauberg** wird teilunterkellert in Massivbauweise / Holzriegelbauweise errichtet - erbaut werden **3 Einheiten**.

Eine Symbiose aus ruhiger und **idyllischer Lage - exzellenter Raumplanung und hochwertiger Ausstattung mit vielen Extras** - bildet dieses Reihenhaus Top Nummer 3.

Auf 3 Geschosse erwarten Sie **ca. 135,96 m² Nutzfläche, ca. 26,91 m² Nutzfläche im Keller (inkl. Technikraum), einer Terrasse mit ca. 25,00 m²** und auch **2 PKW-Abstellplätze** wurden in der Planung bedacht.

Kellergeschoß: Dieses besteht aus 2 überdachten PKW-Abstellplätzen, einem ca. 14,46 m² großen Technikraum (verflies mit Feinsteinzeug) und einem ca. 12,45 m² großen Kellerersatzraum (unbeheizt). Auch ein Stromanschluss (inkl. Starkstrom) (pro Einheit) ist bei den Carports bereits im Standard inbegriffen.

Erdgeschoß: Im Erdgeschoß bildet sich der Grundriss aus einem Vorraum, einem einladenden und großzügigen Küchen-/Ess-/Wohnbereich, einem WC und einem Büro bzw. Gästezimmer. Auch der Ausgang zur Terrasse ist über den Küchen-/Essbereich gewährleistet.

Obergeschoß: Abschließend erwarten Sie 1 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, ein weiterer Abstellraum, sowie ein Kinderzimmer im Obergeschoß.

Das Konzept des Wohnbaus sieht exklusiv die Verwendung und Verbauung hochwertigster Materialien vor:

- ♦ Fenster & Fenstertüren 3-fach isolierverglast - Kunststoff-Alu
- ♦ Insektenschutzgitter bei allen Fenstern & Fenstertüren
- ♦ Raffstore mit elektrischer Bedienung
- ♦ Hochwertige Hauseingangstüren
- ♦ Terrassengeländer aus Edelstahlsystem befüllt mit satiniertem oder klarem Glas
- ♦ Beheizung via Luftwärmepumpe - ausgetragen via Fußbodenheizung
- ♦ Photovoltaikanlage am Dach zur Alleinigen Nutzung
- ♦ Parkettböden (Landhausdiele) in den Wohnräumen - Feinsteinzeug (60x60cm) im Sanitärbereich
- ♦ Terrassenbeläge aus Feinsteinzeug oder WPC-Dielen, Beleuchtung im Außenbereich über Bewegungsmelder oder Zeitschalter

und natürlich sind noch viele weitere Extras nach Absprache möglich:

- ♦ Aktive Lüftungsanlage - Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie einem Feinstaubfilter (nur vor Baustart möglich)
- ♦ Entkalkungsanlage für das Trinkwasser
- ♦ Klimaanlage
- ♦ u.v.m.

Es werden 3 **Einheiten mit identer Qualität und Ausstattung errichtet.**

Wenn Ihr Interesse geweckt ist dann zögern Sie nicht und senden Sie mir noch heute eine Anfrage! Ich beantworte Ihnen gerne Fragen zu dem Wohnprojekt und sende Ihnen auch eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 318,09 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 130,72 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Nutzfläche:	ca. 135,96 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Kellerfläche:	ca. 26,91 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
Terrassenfläche:	ca. 25 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Stellplatzfläche:	ca. 49,94 m ²	Bauart:	Neubau
Zimmer:	4	Zustand:	Erstbezug
Bäder:	1	Baujahr:	2023
WCs:	2	Ausrichtung:	Südostwesten
Abstellräume:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	24.05.2033
Terrassen:	1	HWB:	 44,8 kWh/m ² a
Stellplätze:	2	fGEE:	 0,66

Ausstattung

Bauweise:	Holz, Stahlbeton	Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
		Boden:	Fliesen, Parkett
		Befeuerung:	Luftwärmepumpe
		Ausblick:	Fernblick, Grünblick

SAL Wohnbau GmbH
Gaisfeld 18a
8564 Krottendorf-Gaisfeld
FN 574566a



Balkon: Westbalkon / -terrasse
Räume: Trennwände Gipskarton

Fenster: Außenliegender
Sonnenschutz, Doppel- /
Mehrfachverglasung
Fernsehen: Kabel / Satelliten-TV
WCs: Gäste-WC
Bad: Bad mit Fenster
Küche: Wohnküche / offene Küche
Stellplatzart: Parkplatz
Extras: Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis: 429.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Vertragserrichtungskosten: Dr. Winkelbauer -
Hohenberg
Provision: Provision bezahlt der Abgeber.

SAL Wohnbau GmbH
Gaisfeld 18a
8564 Krottendorf-Gaisfeld
FN 574566a

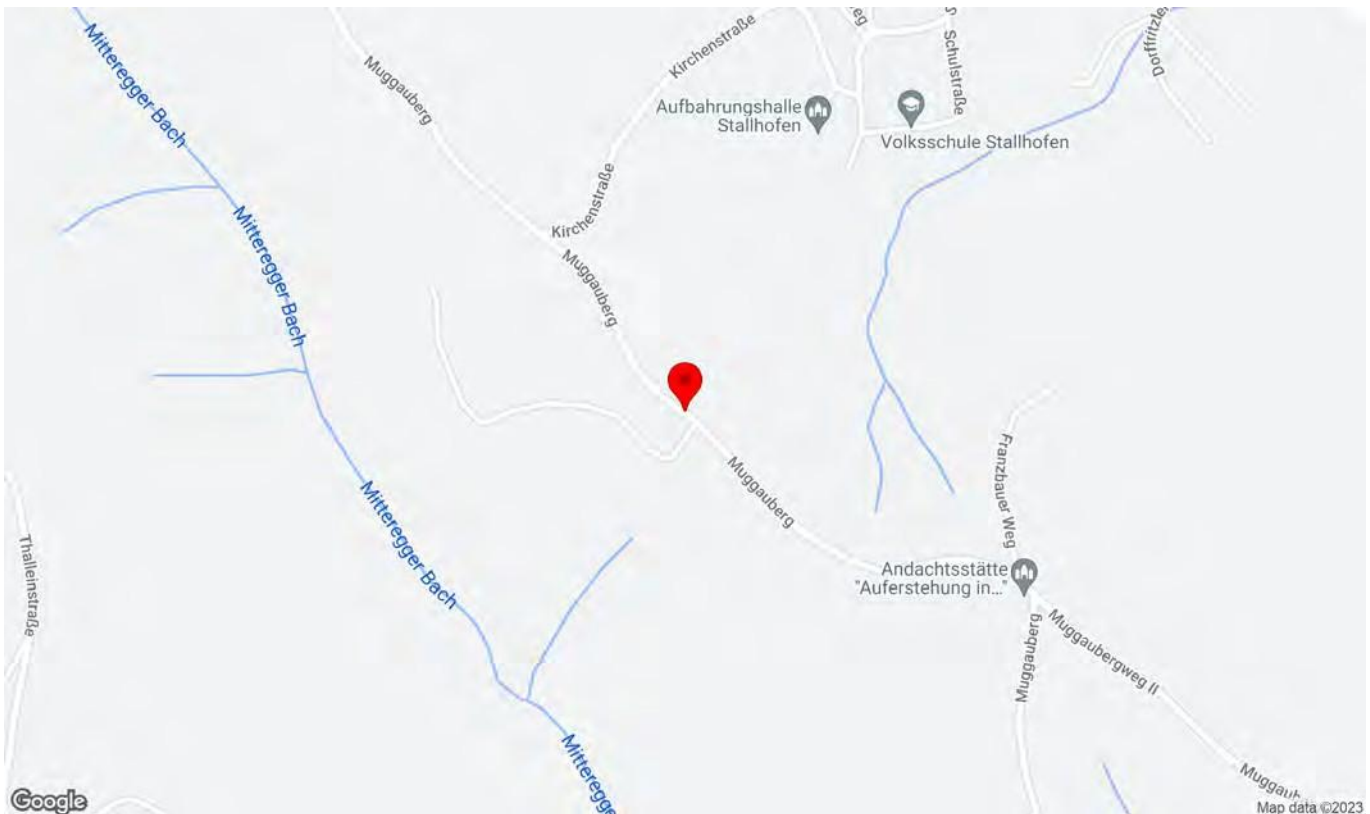


Weitere Fotos



Lage

Muggauberg, 8152 Stallhofen



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	1.500 m
Apotheke	3.500 m
Krankenhaus	6.250 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.500 m
Bäckerei	1.500 m
Einkaufszentrum	5.000 m

Verkehr

Bus	1.250 m
Bahnhof	2.500 m
Autobahnanschluss	7.750 m

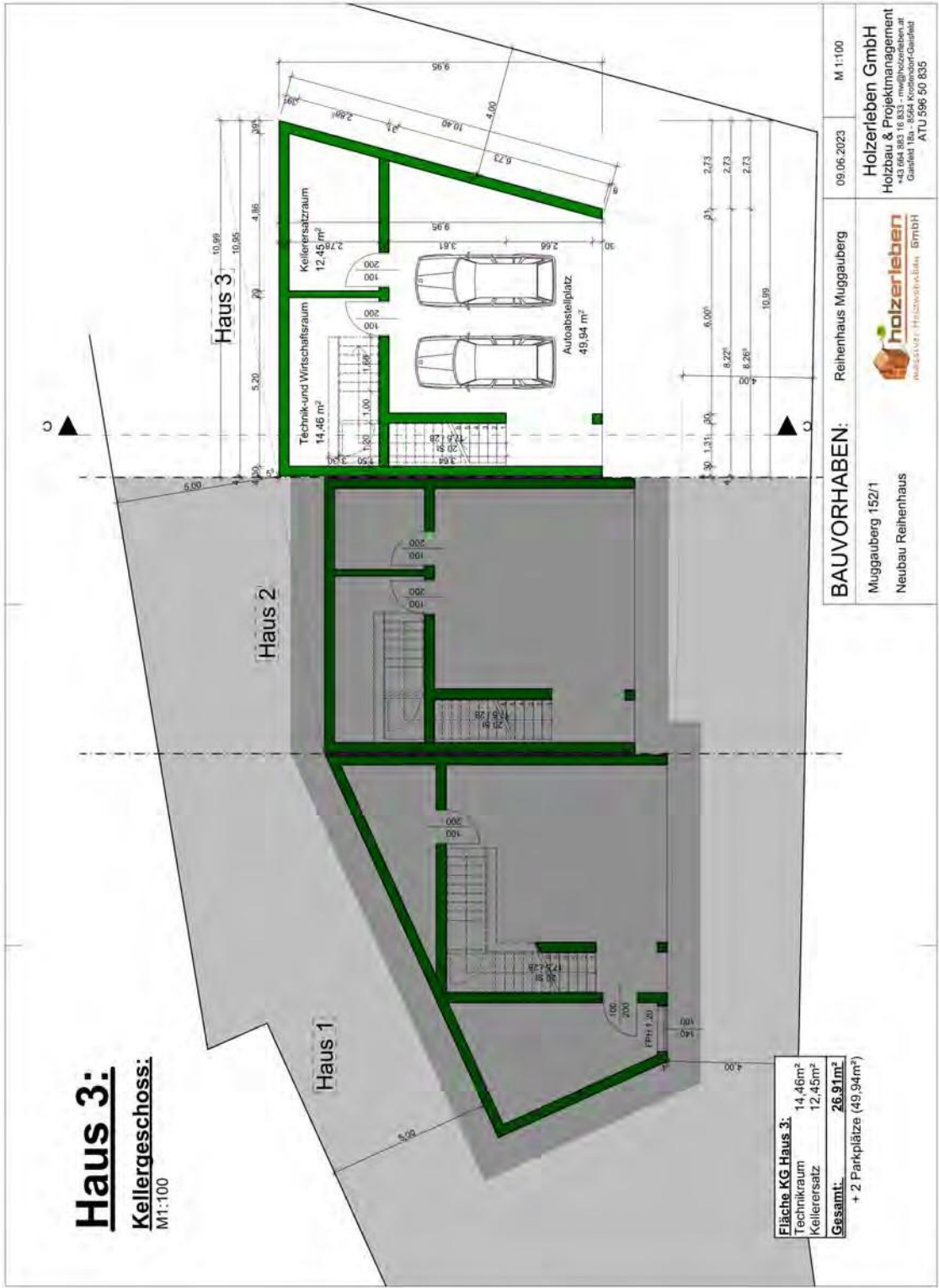
Kinder & Schulen

Schule	1.250 m
Kindergarten	5.500 m

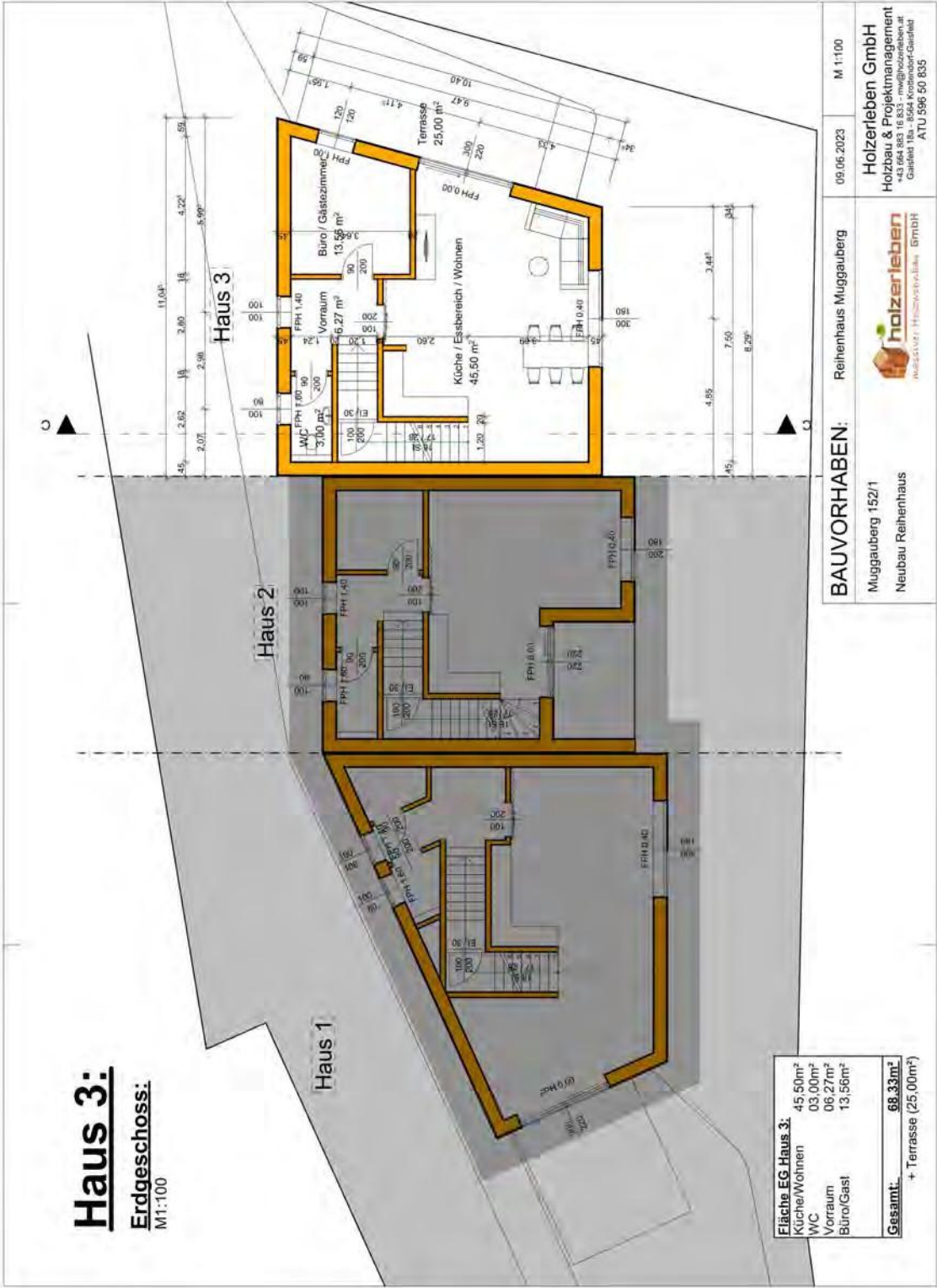
Sonstige

Bank	1.750 m
Geldautomat	3.000 m
Post	3.000 m
Polizei	3.000 m

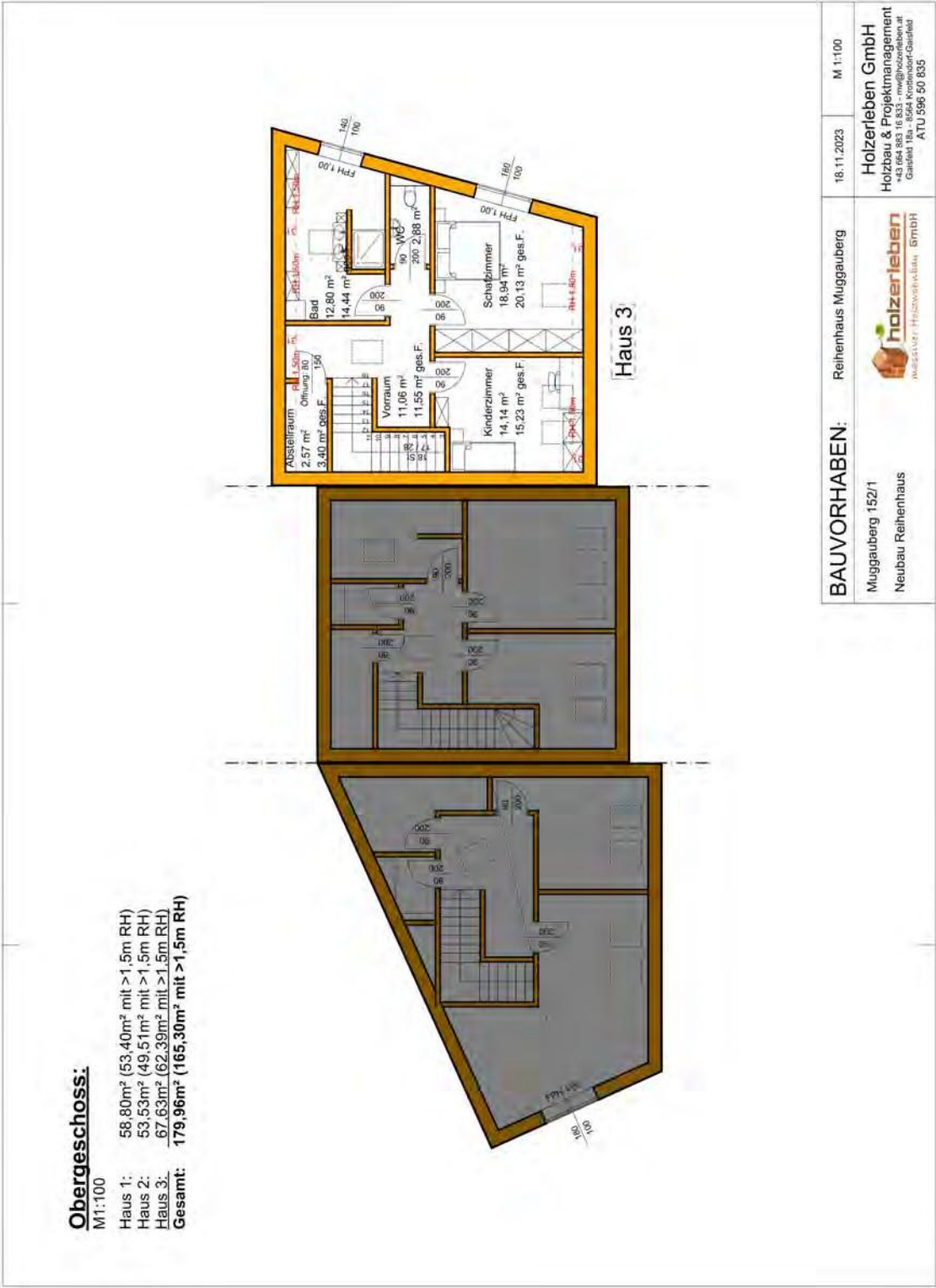
Plan



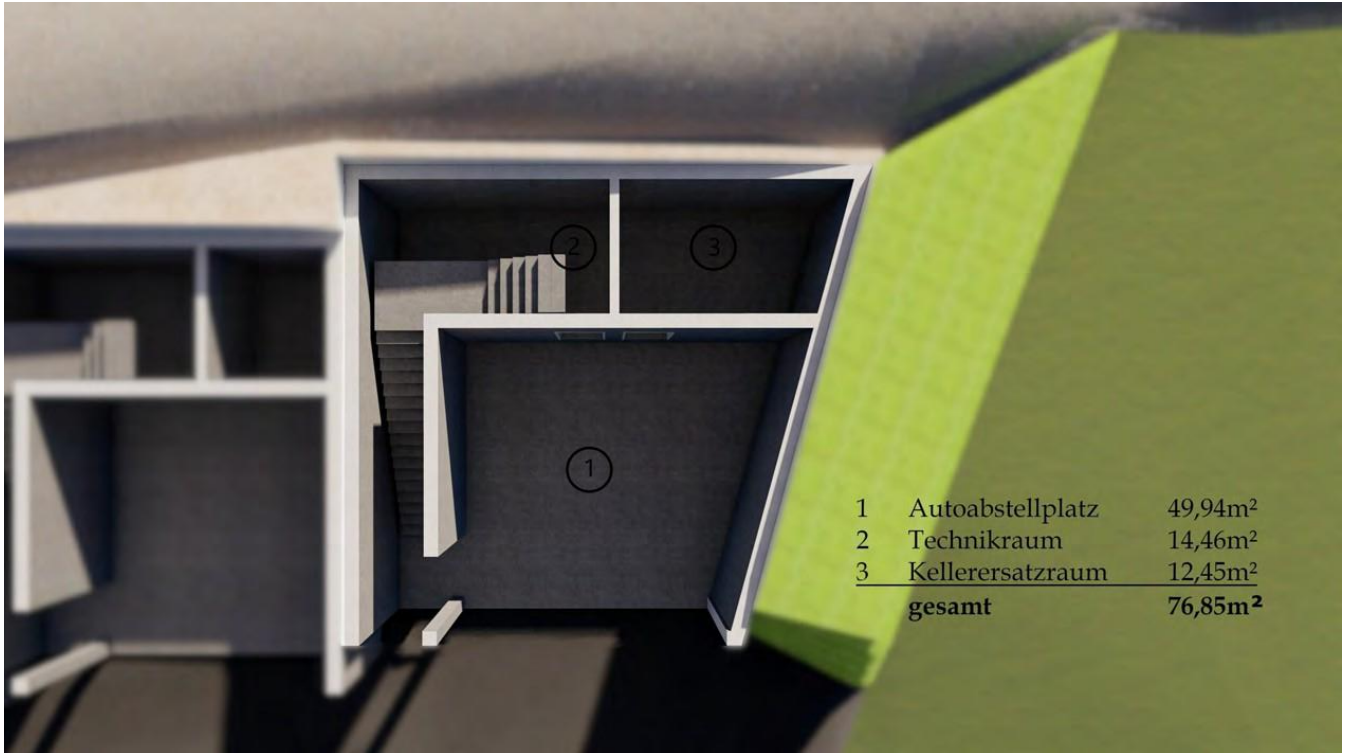
Plan



Plan



Plan - Kellergeschoss



Plan - Erdgeschoss



Plan - Obergegeschoss

